

K.S. EJENDOMME ApS

Åsvejen 40
4330 Hvalsø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/06/2016

Kristian Schmidt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K.S. EJENDOMME ApS

Åsvejen 40

4330 Hvalsø

CVR-nr: 26677173

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Aage & Povl Holm I/S

Rustenborgvej 7

2800 Kgs.Lyngby

DK Danmark

CVR-nr: 14759840

P-enhed: 1000800318

Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K.S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 22/05/2016

Direktion

Kristian Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.S. EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.S. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, 22/05/2016

Arne Jakobsen
statsautoriseret revisor
Aage & Povl Holm I/S
CVR: 14759840

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets virksomhed består i udleje af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets udleje er forløbet planmæssigt uden usædvanlige forhold. Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat er et overskud på kr. 159.350.

Selskabets resultat for året anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Udsigterne for det kommende år er ligeledes præget af usikkerheden på de finansielle markeder. Der er dog en forhåbning om, at 2016 vil give et tilfredsstillende resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Regnskabsgrundlaget:

Årsrapporten for K.S. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen:

Huslejeindtægten sammensætter sig af den fakturerede husleje.

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster på selskabets prioritetsgæld og værdipapirer.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Afskrivninger:

Afskrivningssatserne for anlægsaktiverne fastsættes generelt ud fra det kriterium, at de skal tilsikre fuld afskrivning over de pågældende aktivers anslåede fysiske levetid eller over den økonomiske levetid, hvor denne er kortere.

På alle materielle anlægsaktiver foretages afskrivning i forhold til aktivernes anskaffelsessværdi eller opskrevne værdier.

Selskabet afskriver i øvrigt efter følgende retningslinjer:

Kontorinventar/-maskiner : Lineær afskrivning over fra 4 år til 6 2/3 år.

Inventargenstande med kort økonomisk levetid eller u. kr. 12.800 : Afholdes løbende over driften.

Ejendommen Åsen 2A,
4330 Hvalsø:

Ibrugtagne bygninger og installationer beregnet for udlejning : Lineær afskrivning over 25 - 100 år, beregnet fra færdiggørelsestidspunktet.

Igangværende byggeri : Afskrives ikke.

Grund : Afskrives ikke.

Anvendt regnskabspraksis:

Skat af årets resultat:

K.S. Ejendomme ApS indgår i en tvungen sambeskatning bestående af danske selskaber. Selskabet har Geo- og Miljøboringer ApS som moderselskab og Kristian Schmidt Holding ApS som det øverste selskab i koncernen.:

CVR-nr.:

Kristian Schmidt Holding A/S	29 38 77 37
K.S. Ejendomme ApS	26 67 71 73
Geo- og Miljøboringer ApS	26 70 17 24
Loghome 2 ApS	29 40 63 83
TS-Wood ApS	29 40 60 57

Skatten fordeles i overensstemmelse med de skattemæssige resultater i de under sambeskat-ningen hørende selskaber.

Tilgode/skyldig selskabsskat i K.S. Ejendomme ApS fordeles således via mellemregning pr betalingsdag til de øvrige inden for koncernen sambeskattede selskaber.

Skat af årets resultat sammensætter sig af summen af selskabsskat af årets overskud og den totale ændring i hensættelse til eventualskat.

Selskabsskat af årets overskud er beregnet med 23,5% af selskabets opgjorte skattepligtige indkomst.

Eventualskat beregnes med 23,5% af af det beløb den bogførte værdi af ejendom, driftsmidler og prioritetsgæld i ejendommen overstiger de modsvarende skattemæssige værdier.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger og installationer er optaget til købesum og eller anskaffelsessum.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis:

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Udbytte , som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse under kortfristet gæld.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuelt skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser:

Finansielle gældsforpligtelser af astforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		414.802	595.562
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2	-30.756
Resultat af ordinær primær drift		414.800	564.806
Andre finansielle indtægter		43.651	104.494
Andre finansielle omkostninger		-251.043	-285.434
Ordinært resultat før skat		207.408	383.866
Skat af årets resultat	1	-48.058	-95.424
Årets resultat		159.350	288.442
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		159.350	288.442
I alt		159.350	288.442

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		3.494.505	3.494.505
Materielle anlægsaktiver i alt		3.494.505	3.494.505
Anlægsaktiver i alt		3.494.505	3.494.505
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.294.334	
Udbytte hos tilknyttede virksomheder			515.251
Periodeafgrænsningsposter		16.410	16.410
Tilgodehavender i alt		1.310.744	531.661
Andre værdipapirer og kapitalandele		29.400	
Værdipapirer og kapitalandele i alt		29.400	
Likvide beholdninger		845.066	1.744.328
Omsætningsaktiver i alt		2.185.210	2.275.989
Aktiver i alt		5.679.715	5.770.494

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.080.890	921.540
Egenkapital i alt	2	1.205.890	1.046.540
Hensættelse til udskudt skat		114.000	10.000
Hensatte forpligtelser i alt	3	114.000	10.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.841.556	4.138.880
Deposita		150.701	142.050
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.992.257	4.280.930
Gæld til realkreditinstitutter		158.915	140.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.000	38.000
Skyldig selskabsskat			105.785
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		170.653	145.673
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse			2.945
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		367.568	433.024
Gældsforpligtelser i alt		4.359.825	4.713.954
Passiver i alt		5.679.715	5.770.494

Noter

1. Skat af årets resultat

	1/1-31/12 2015	1/1-31/12 2014
Skat af årets resultat:		
Afsat skyldig selskabsskat for året	-55.942	101.424
For lidt afsat selskabsskat tidligere år	0	0
Ændring af eventualskat	104.000	-6.000
Skat af årets resultat i alt	48.058	95.424
Hensat eventualskat af opskrivning	0	0
Skat af årets resultat og opskrivning i alt	48.058	95.424

Betalt andel af koncernens selskabsskat i 2015 udgjorde kr. 0.

2. Egenkapital i alt

Virksomhedskapital:		
Saldo primo	125.000	125.000
Årets ændring	0	0
Saldo 31/12	125.000	125.000
Overført til næste år:		
Saldo primo	921.540	633.098
Overført af årets resultat	159.350	288.442
Overført til næste år 31/12 i alt	1.080.890	921.540
Egenkapital i alt	1.205.890	1.046.540

3. Hensatte forpligtelser i alt

Eventualskat:		
Saldo pr. 1. januar	10.000	16.000
Regulering af udskudt skat i året	104.000	-6.000
Saldo pr. 31. december	114.000	10.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kristian Schmidt Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i ejendommen Åsen 2A, tinglyst kr. 4.030.000.

Kaution overfor Geo-Miljø ApS for søsterselskabets gæld til Jyske Bank.